

令和7年度すわっこランド中規模改修工事

基本設計業務委託に係る業務説明書

第1章 総則

1 業務説明書について

本書は、令和7年度すわっこランド中規模改修工事基本設計業務委託において、諏訪市が求める機能、諸元などを定めることを目的とする。なお、本事業の仕様は、本業務説明書及び諏訪市建築設計業務委託共通仕様書を基本とするが、事業者の技術提案書の内容が本書に定める水準を超える場合には、その限りにおいて事業者の技術提案書が本書に優先するものとする。

2 履行場所

長野県諏訪市大字豊田732番地 すわっこランド

3 業務期間

契約締結日の翌日～令和8年2月27日（予定）

4 施設の概要

- (1) 施設名称 : すわっこランド
- (2) 所在地 : 長野県諏訪市大字豊田732番地
- (3) 構造規模 : 鉄筋コンクリート造地上2階地下1階建
- (4) 敷地面積 : 27,400.00㎡
- (5) 建築面積 : 2,924.71㎡
- (6) 延床面積 : 4,318.64㎡
- (7) 用途地域 : 都市計画区域非線引き 指定なし
- (8) 防火地域 : 指定なし
- (9) その他地区等 : 景観条例 景観重点整備地区
- (10) その他の条件 : -
- (11) 共用開始年 : 平成17年
- (12) 施設内訳 : 浴室、屋内25mプール、屋外50mプール、トレーニングルーム、リラックスルーム、飲食コーナー、研修室、休憩室、自動販売機コーナー

第2章 業務概要

1 業務の名称及び目的

(1) 業務名

令和7年度すわっこランド中規模改修工事基本設計業務委託

(2) 業務の目的

諏訪市温泉・温水利用型健康運動施設「すわっこランド」は、本年度で開館から20年が経過し、躯体及び設備等の老朽化が進行しており、部分修繕を行いながら、施設の運営をしている。

令和6年度に実施した劣化状況調査において指摘事項があり、建物の長寿命化のための改修工事が必要である。

本業務では、施設の安全性及び利便性を高めるための浴室の設計や施設休館の短縮を図るための効率的な工事計画の検討に加え、改修費用が高額になることから、改修費用及び維持管理費用の低減が求められるため、基本設計業務を行うこととする。

(3) 実施事項

本改修工事の目的を達成するため、当施設における以下の項目その他に関して基本設計業務を行う。

① 建物長寿命化

- ・外壁改修
- ・屋根劣化箇所改修（漏水の是正）

② 浴室改修工事

- ・浴室のレイアウト変更を含むリニューアル改修
- ・公衆浴場法等の関係法令等への適合のために必要となる改修
- ・防水層再構築（他区画への漏水が確認されているため。）

③ 設備機器等の選定及び更新

- ・施設休館に伴う、電気設備及び機械設備の対象機器の選定及び更新

④ 改修工事費の算出

- ・中規模改修に要する改修工事費の算出

⑤ 改修スケジュールの検討

- ・施設休館の短縮を図った効率的な改修スケジュールの検討

⑥ 今後の改修計画の検討

- ・中規模改修において改修を実施しない施設の劣化箇所の改修計画や設備等の更新計画の立案

⑦ その他施設要望事項

- ・内装劣化箇所の補修

(4) 改修工事のスケジュール（予定・参考）

令和7年度	基本設計
令和8年度	実施設計
令和9・10年度	改修工事（部分休館等）
令和10年度中	リニューアルオープン予定

(5) プロポーザル実施のための参考工事費

第2章1(3)に記載する工事を実施するための上限金額5億円（税込）

第3章 業務仕様

1 一般事項

- (1) 本業務における業務対象範囲は、第2章1(3)実施事項を行うための基本設計とする。一般業務の内容と範囲は令和6年国土交通省告示第8号別添一に掲げるもの及びその他の業務とする。

業務内容の項目		
基本設計	(1) 設計条件等の整理	(i) 条件整理
		(ii) 設計条件の変更等の場合の協議
に 関 する 業 務	(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件の調査
		(ii) 建築確認申請等に係る関係機関との打合せ
に 関 する 業 務	(4) 基本設計方針の策定	(i) 総合検討
		(ii) 基本設計方針の策定及び建築主への説明
に 関 する 業 務	(3) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ	
	(5) 基本設計図書の作成	
に 関 する 業 務	(6) 概算工事費の検討	
	(7) 基本設計内容の発注者への説明等	
に 関 する 業 務	(8) その他の業務	

- (2) 基本設計業務は、提示された条件及び適用基準に基づき行う。
 (3) 積算業務は、監督員の承諾を受けた基本設計図書及び適用基準に基づき行う。
 (4) 基本設計業務は、監督員との協議の上、決定した工事予算額を超過しないように行うこと。

2 その他業務内容の詳細

(1) 工事費概算

- ・基本設計に基づき、公共建築工事積算基準等を参考に、工事費を概算する。
- ・工事費内訳書の構成は、監督員と協議の上決定し、作成する。

(2) 現地調査

- ・本業務を進める上で必要となる改修対象施設等の現況について、参考資料や現地調査により調査を行い、発注者に報告すること。
- ・現地調査に当たっては、仕上げや設備の劣化・不具合も併せて調査し、その結果を本業務の中で行う改修や更新の優先度合の検討に資すること。
- ・現地調査に当たり、事前に貸与する参考資料等の内容を十分に理解した上で、現地調査の計画を発注者に立案し、協議の上で現地調査を行うこと。

(3) 法適合状況調査

- ・浴室のレイアウト変更に伴い、設計内容が、関連する法令に適合したものとなっているか関係機関に確認を行い、結果を記録すること。

(4) 撤去予定建材等のアスベスト等含有調査

- ・これまでの調査結果や対策状況等を把握した上で、本工事の対象となる建材等について、含有可能性を判断し、基本設計及び工事費概算に反映すること。
- ・本業務で含有の有無が判断できないものについては、実施設計段階での調査等を立案すること。

と。

(5) 指定管理廃棄物等の残存調査

- ・ダイオキシン、PCB等の特定管理廃棄物やフロンなどについて、関係法令に基づき適切に対処するために、使用箇所、数量、含有量等を調査すること。

(6) 工事手順・工事工程の検討と概略工程表の作成

(7) コスト縮減検討書の作成

- ・基本設計時に、発注者と協議し、次の事項について取りまとめを行う。
 - 1) コスト縮減対策として有効なものとして採択した事項
 - 2) 今後の実施設計の中で具体的に検討のうえ採否を決めるべき事項

(8) 透視図の作成

- ・浴室内観パース

3 一般業務のうち業務委託内容に含まれない業務（対象外業務）の範囲等
既存図面の貸与により業務の軽減が図られる部分

4 業務上の留意事項

- (1) 本業務の実施にあたり、関係法令及び関係条例等の遵守を徹底すること。
- (2) 疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。
- (3) 概略工事工程検討時には、可能な範囲での一部執務並行型の改修工事を検討すること。

5 協議・打合せ

- (1) 受託者は、監督員と十分な協議を行うこと。なお、協議の結果については、軽微なものを除き、受託者の判断のみで対応することなく、その内容を書面で発注者に報告し、指示を受けること。
- (2) 指示、請求、通知、報告、申出、承諾、質問、回答及び解除は、書面によって行うこと。
- (3) 受託者は、契約期間中発注者との定例打合せを設定すること。

第4章 適用基準等

本業務の実施にあたっては、建築基準関係規定を遵守した上で、以下に掲げる技術基準等を適用する。受注者は業務の対象である施設の設計内容及び業務の実施内容が技術基準等に適合するよう業務を実施しなければならない。

1 共通

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| (1) 長野県福祉のまちづくり条例 | 長野県 |
| (2) 官庁施設の基本的性能基準 | 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（最新版） |
| (3) 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 | 同上（最新版） |
| (4) 官庁施設の環境保全性基準 | 同上（最新版） |
| (5) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準 | 同上（最新版） |
| (6) 官庁施設の防犯に関する基準 | 同上（最新版） |
| (7) 官庁施設の総合耐震診断・改修基準 | 同上（最新版） |

(8) 営繕工事写真撮影要領	同 上	(最新版)
(9) 建築設計業務等電子納品要領	同 上	(最新版)
(10) 建築工事における電子納品にかかる試行要領	長野県建設部	
(11) 建設部公共事業環境配慮指針	同 上	
(12) 長野県建設リサイクル推進指針	同 上	
(13) 信州リサイクル製品率先利用方針	長野県環境部	
(14) 長野県グリーン購入推進方針	同 上	
(15) 長野県内の公共建築物・公共土木工事等における県産材利用方針	長野県林務部	
(16) 学校施設の非構造部材の耐震化ガイドブック	文部科学省	(平成 27 年改訂版)

2 建築

(1) 建築設計基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修	(最新版)
(2) 建築構造設計基準	同 上	(最新版)
(3) 木造計画・設計基準	同 上	(最新版)
(4) 建築工事標準詳細図	同 上	(最新版)
(5) 建築工事設計図書作成基準	同 上	(最新版)
(6) 敷地調査共通仕様書	同 上	(最新版)
(7) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）	同 上	(最新版)
(8) 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）	同 上	(最新版)
(9) 建築解体工事共通仕様書	同 上	(最新版)

3 建築積算

(1) 公共建築工事積算基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修	(最新版)
(2) 公共建築工事共通費積算基準	同 上	(最新版)
(3) 公共建築工事標準単価積算基準	同 上	(最新版)
(4) 公共建築工事積算基準等資料	同 上	(最新版)
(5) 公共建築数量積算基準	同 上	(最新版)
(6) 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）	同 上	(最新版)
(7) 公共建築改修工事の積算マニュアル	同 上	(最新版)

4 設備

(1) 建築設備計画基準	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修	(最新版)
(2) 建築設備設計基準	同 上	(最新版)
(3) 建築設備工事設計図書作成基準	同 上	(最新版)
(4) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）	同 上	(最新版)
(5) 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）	同 上	(最新版)
(6) 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）	同 上	(最新版)
(7) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）	同 上	(最新版)

- | | | |
|----------------------------|--------------------|----------|
| (8) 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編） | 同上 | （最新版） |
| (9) 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編） | 同上 | （最新版） |
| (10) 建築設備耐震設計・施工指針 | 国土交通省国土技術政策総合研究所監修 | （2014年版） |
| (11) 建築設備設計・施工上の運用指針 | 日本建築行政会議 | （2013年版） |

5 設備積算

- | | | |
|--------------------------|------------------|-------|
| (1) 公共建築工事積算基準 | 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修 | （最新版） |
| (2) 公共建築工事共通費積算基準 | 同上 | （最新版） |
| (3) 公共建築工事標準単価積算基準 | 同上 | （最新版） |
| (4) 公共建築工事積算基準等資料 | 同上 | （最新版） |
| (5) 公共建築設備数量積算基準 | 同上 | （最新版） |
| (6) 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編） | 同上 | （最新版） |
| (7) 公共建築改修工事の積算マニュアル | 同上 | （最新版） |

6 貸与資料等

- (1) 既存設計図書等
 - ① 既存建築物設計図書一式（担当課で保存しているもの）
 - ② 竣工図 CAD 図面
- (2) 既存資料
 - ① 「令和6年度すわかランド中規模改修に伴う劣化調査業務委託」成果資料
- (3) 資料の貸与及び返却

貸与資料 適用基準、既存設計図書等、既存資料

貸与場所（発注課） 貸与時期（業務開始日）

返却場所（発注課） 返却時期（業務完了日）

第5章 提出書類等

以下の書類を発注者が指示する日までに各2部提出すること。なお、当該書類の記載内容に変更が生じたときは、速やかに発注者に変更届を提出すること。

- 1 契約完了後10日以内
 - (1) 着手届
 - (2) 管理技術者通知書
 - (3) 管理技術者経歴書
 - (4) 各主任担当技術者の経歴等
 - (5) 担当技術者の経歴号
 - (6) 設計業務計画表
 - (7) 業務委託承諾願
- 2 設計業務開始前
 - (8) 業務計画書

- (9) 業務工程表
- (10) 業務体制及び連絡体制
- (11) 契約金内訳明細書(任意様式)

3 設計業務中

- (12) 貸与品等借用願
- (13) 設計業務打合せ協議記録簿
- (14) 設計承認図(打合せ時点の提案図)

4 設計業務完了後

- (1) 設計業務完了届
- (2) 設計図書

下記のうち、本工事に必要な図面とする。

(図面は、現況と改修後の対比ができるようにすること。)

設計の種類		成果図書
(1) 総合		① 計画説明書 ② 仕様概要書 ③ 仕上概要表 ④ 面積表及び求積図 ⑤ 敷地案内図 ⑥ 配置図 ⑦ 平面図 (各階) ⑧ 断面図 ⑨ 立面図
(2) 構造		① 構造計画説明書 ② 構造設計概要書
(3) 設備	(i) 電気設備	① 電気設備計画説明書 ② 電気設備設計概要書 ③ 各種技術資料
	(ii) 給排水衛生設備	① 給排水衛生設備計画説明書 ② 給排水衛生設備設計概要書 ③ 各種技術資料
	(iii) 空調換気設備	① 空調換気設備計画説明書 ② 空調換気設備設計概要書 ③ 各種技術資料
	(iv) 昇降機等	① 昇降機等計画説明書 ② 昇降機等設計概要書 ③ 各種技術資料

- (注) 1 建築物の計画に応じ、作成されない図書がある場合がある。
- 2 (1)から(3)までに掲げる成果図書に記載すべき事項をこれらの成果図書のうち他の成果図書に記載する場合がある。
- 3 「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。
- 4 (2)及び(3)に掲げる成果図書は、(1)に掲げる成果図書に含まれる場合がある。

- 5 「昇降機等」には、機械式駐車場を含む。
- 6 「計画説明書」には、設計主旨及び計画概要に関する記載を含む。
- 7 「設計概要書」には、仕様概要及び計画図に関する記載を含む。

- (3) 工事費概算書
- (4) 概略工事工程表
- (5) 現地調査結果報告書
- (6) 法適合調査結果報告書
- (7) その他各種調査報告書
- (8) コスト縮減検討書
- (9) 業務実施報告書(任意様式)
- (10) 打合記録簿(任意様式)
- (11) 日報(任意様式)
- (12) 指示事項報告書(任意様式)

5 提出書類作成に係る留意事項

- ・提出書類は、完了時にまとめて（事前に提出しているものも併せて）電子データで提出すること。
なお、図面は、CAD データ（ファイル形式は、JWW 形式とする。）

以上